

## ARAŞTIRMA / ARTICLE

# Bir Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin Kentte Sosyal Adaletin Tesis Edilmesine Olan Katkısı Nedir?

## *What is the Contribution of a Riverside Design Project to the Establishment of Social Justice in the City?*

 Fatih Eren,<sup>1</sup>  Kübra Ayşe Yıldız Keçer<sup>2</sup>

<sup>1</sup>İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul

<sup>2</sup>Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Konya

### ÖZ

Mekânsal planlamanın öne çıkan amaçlarından biri sosyal adaleti tesis etmektir. Ancak kentlerde sosyal adaletin tesisi bir anda gerçekleşmez. Hayata geçirilen her kentsel proje, fayda ve maliyetlerin toplumda yeniden dağıtılmasına neden olur. Bu yolla kentsel projeler toplumda sosyal adalet oluşumuna olumlu veya olumsuz yönde belli bir katkı yapar. Bu çalışmada bir ırmak kıyı düzenleme projesinde ortaya çıkan ekonomik fayda ve maliyeti tespit etmek, fayda ve maliyetin proje paydaşları arasında finansal olarak nasıl paylaşıldığını ortaya çıkarmak ve sosyal adalet perspektifinden sonucu yorumlamak amaçlanmıştır. Kentsel projeler sonucu oluşan ekonomik faydanın yeniden kamuya (devlete ve topluma) aktarılması sosyal adaletin tesisi noktasında en önemli konudur. Araştırma, kentsel projelere bağlı ortaya çıkan ekonomik faydanın kamuya adil şekilde dönüşünün sağlanıp sağlanmadığı meselesini sorgulamayı hedeflemektedir. Araştırmada literatür taraması, doküman incelemesi, saha araştırması ve fayda-maliyet analizi yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Antalya'nın doğu kısmında bulunan ilçelerinden Manavgat'ın, yerel yönetimi tarafından projelendirilerek uygulanan ırmak kıyı düzenleme projesi örnek alan olarak seçilmiştir. 2015 yılında tamamlanan Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin, belli bir etki alanı içinde yıllar içinde ne kadar ekonomik artı değer ürettiği, bu artı değer hangi aktörler tarafından nasıl paylaşıldığı konusu ayrıntılı araştırılmış, fayda-maliyet analizi yapılmıştır. Araştırma, projenin doğurduğu değer artışlarının Manavgatlılar arasında kısmen adil paylaşıldığını ortaya

### ABSTRACT

One of the prominent aims of spatial planning is to establish social justice. However, the establishment of social justice in cities does not happen all at once. Every urban project result in a redistribution of benefits and costs in society. In this way, urban projects make a positive or negative contribution to the formation of social justice. This study aims to determine the economic benefits and costs arising in a riverside design project, to reveal how the benefits and costs are shared financially among the project stakeholders, and to interpret the result from the perspective of social justice. Transferring the economic benefits resulting from urban projects to the public (state and society) is the most important issue at the point of establishing social justice. The research goal is to question the issue of whether the economic benefit arising from urban projects is provided to the public. In the research, literature review, document review, field research and cost-benefit analysis methods were used together. The riverside project designed and implemented by the local government of Manavgat, one of the districts in Antalya, was chosen as a case area. The issue of how much economic surplus value the Manavgat Riverside Design Project, which was completed in 2015, produces over the years within a certain impact area, and how this surplus value is shared by which actors, has been researched in detail and a cost-benefit analysis has been made. The research revealed that the value increases caused by the project were shared fairly among the people of Manavgat. From

Bu makale, Doç. Dr. Fatih EREN'in akademik danışmanlığında Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü bünyesinde yürütülen, Kübra Ayşe YILDIZ KEÇER'in "Kamusal yatırımların kamuya finansal ve sosyo-çevresel geri dönüşünün irdelenmesi: Manavgat rekreatif amaçlı ırmak kıyı düzenlemesi proje örneği" başlıklı Yüksek Lisans Tezinden yararlanılarak üretilmiştir.

Geliş tarihi: 15.03.2021  
Kabul tarihi: 08.11.2022  
İletişim: Fatih Eren  
e-posta: feren@itu.edu.tr

Revizyon tarihi: 17.08.2022  
Online yayımlanma tarihi: 22.02.2023



TMMOB  
Şehir Plancıları Odası



OPEN ACCESS This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

koymuştur. Sosyal adalet perspektifinden bakıldığında fırsat eşitliği sunma, servet konsantrasyonunu ve mülkiyet konsantrasyonunu önleme anlamında ORTA, mekânsal adaleti ve kamu yararını sağlama anlamında GÜÇLÜ şekilde projenin Manavgat'ta sosyal adalet oluşumuna katkıda bulunduğu belirlenmiştir. Çalışma, sosyal adaletin mekânsal bir bileşeninin mutlaka olduğunu ve sosyal adaletin toplumsal olarak üretilen bir olgu olduğunu göstermesi bakımından önem arz etmektedir.

Anahtar sözcükler: Antalya; değer yakalama araçları; emlak piyasası; fayda ve maliyet analizi; gayrimenkul değerlendirme; Irmak Kıyı Düzenleme Projesi; kamu yararı; Manavgat; rantın bölüşümü; sosyal adalet.

## I. Giriş

Sosyal adalet eksikliği tarih boyunca kendini yaşamın farklı alanlarında çeşitli şekillerde göstermiş, toplumsal huzursuzlukların baş kaynağı olmuştur. Kaynakların toplum fertleri arasında dengeli dağıtımının sağlanması ve mülkiyet haklarının toplumsal bir uzlaşma ile teminat altına alınması sosyal adaleti sağlamanın en temel yollarıdır. Mekânsal planlama, yerleşmelerde kaynak dağıtımını belirleyen ve mülkiyet haklarını yeniden düzenleyen bir disiplindir. Bu yönüyle bir yerde sosyal adaletin tesis edilmesi mekânsal planlama kararları ile yakından ilişkili bir konudur. Hayata geçirilen her kentsel proje, fayda ve maliyetlerin toplumda yeniden dağıtılmasına neden olmaktadır. Bu yolla kentsel projeler toplumda sosyal adalet oluşumuna olumlu veya olumsuz yönde belli bir katkı yapmaktadır.

Türkiye'de yaşanan 2000–2001 ekonomik krizinin ardından, ekonomik ve siyasi istikrarın yeniden sağlanmasına bağlı olarak yerel yönetimlerce kamusal kaynaklarla geliştirilen kentsel projelerin sayısında önemli bir artış olmuştur. Kamusal kaynaklarla geliştirilen kentsel projeler, mahalli idareler bütçesinde “sermaye harcamaları” kapsamına girmektedir. Mahalli idareler (Belediyeler, Belediye Bağlı İdareleri, İl Özel İdareleri, Mahalli İdare Birlikleri) sermaye harcamaları için 2006 yılında bütçelerinden 12.255.992.000 TL pay ayırmış iken, 2020 yılında rakam 44.517.789.000 TL'ye yükselmiştir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2022). 2000–2020 yılları arasında Türkiye'de kamu yatırımı gerçekleştirmelerinin Merkezi Yönetim Bütçesi içindeki payı %5 seviyesinden %8 seviyesine çıkmıştır (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2021). Bu süreçte hemen her ekonomik sektörde yaşanan büyüme, kentlerin fiziksel çevresinde belirgin değişimlere neden olurken, her yeni kentsel yatırım Türkiye kentlerini fiziksel anlamda geliştirmiş, kentlerde gayrimenkul (arsa ve bina) fiyatlarını da yükseltmiştir. Yerel yönetimlerce art arda gerçekleştirilen kamu kaynaklı kentsel projeler buldukları çevrelerde gayrimenkullerin değer kazanmasını sağlamıştır. Türkiye'de kamusal yatırımların ortaya çıkardığı ekonomik değer artışlarının hangi aktörlerce nasıl paylaşıldığı, bu süreçte sosyal adaletin tesis edilip edilmediği, baş aktör olan yerel yönetimlerin finansal açıdan nasıl bir kaza-

the perspective of social justice, it has been determined that the project contributes to the formation of social justice in Manavgat, MEDIUM in terms of providing equality of opportunity, preventing wealth concentration and property concentration, and STRONG in terms of providing spatial justice and public interest. The study is important in terms of showing that there is a spatial component of social justice and that social justice is a socially produced phenomenon.

Keywords: Antalya; value capture tools; property market; cost benefit analysis; real estate valuation; Riverside Design Project; public interest; Manavgat; allocation of economic value; social justice.

nım veya kayıp içinde olduğu kentsel çalışmalar literatüründe üzerinde yeterince durulan bir konu değildir. Yerel yönetimlerin öncelikli görevi kamu yararını (sosyal faydayı) gözetmek suretiyle sakinlerinin ortak ve yerel nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak, insanlara sağlıklı ve yaşanabilir yaşama, çalışma ve dinlenme alanları sunmaktır (Varcan vd., 2013). Ancak kentsel yatırımlar yüksek bütçeli yatırımlardır. Bu kamusal bir yatırım ise ilgili yerel yönetim yatırımdan gelecek olan finansal geri dönüşü fazlasıyla ihtiyaç duymaktadır. Bu yüzden yerel yönetimler, özellikle kamu sektörü kaynaklı kentsel projeler sonucunda ortaya çıkan artı değeri (rantı) mali bütçe dengelerini koruyabilmek ve sosyal adaleti tesis etmek gayesiyle yeniden kamuya aktarmak istemektedirler.

Son 20 yıl içinde Türkiye'de kent içlerinde gerçekleşen ırmak kıyı düzenleme projelerinin sayısında önemli bir artış yaşanmıştır. Bu süreçte öne çıkan tamamlanmış projelere Porsuk Çayı/Eskişehir, Mısmırlırmak/Sivas, Çayderesi/Balıkesir, Uludere/Sakarya, Kavakdere/Tekirdağ, Söke Çayı/Aydın, Harşit Çayı/Gümüşhane, Kars Çayı/Kars, Batman Çayı/Batman, Kızılırmak/Çorum, Kılıçözü Çayı/Kırşehir, Kurbağalidere/İstanbul, Tatlıçay/Çankırı, Asarlık Çayı/İzmir, Karacaören Deresi/Tokat ve Çaydamar Deresi/Zonguldak örnek olarak verilebilir. İnsan yaşamını pek çok yönden etkileyen ırmaklar, tarih boyunca kentsel gelişimin önemli bir unsuru olmuştur. Bir kent için ırmak ticaret, savunma, ulaşım, iletişim ve kültür gibi pek çok fonksiyonu barındırmaktadır. Günümüzde ırmak-kent ilişkisi farklı bir boyuta taşınmıştır; ırmaklar kentsel peyzajı güzelleştiren ve kent sakinlerinin şehirle bütünleşmesini sağlayan bir role bürünmüştür. Bunun yanında turizmi artırdığından ve yeni yatırımları kendisine çektiğinden bu projeler kentin ekonomik yapısını da etkilemektedir (Swierczewska-Pietras, 2015).

Bu makalede bir ırmak kıyı düzenleme projesinde ortaya çıkan ekonomik fayda ve maliyeti tespit etmek, fayda ve maliyetin proje paydaşları arasında finansal olarak nasıl paylaşıldığını ortaya çıkarmak ve sosyal adalet perspektifinden sonucu yorumlamak amaçlanmıştır. Çalışmada, hakkaniyet anlamında geniş bir sosyal adalet anlayışı benimsenmiştir. Kentsel projeler sonucu oluşan ekonomik faydanın yeniden kamuya



Şekil 1. Manavgat Irmağı Kıyı Düzenleme Projesinden bir görüntü.

(devlete ve topluma) aktarılması sosyal adaletin tesisi noktasında en önemli konudur. Ancak hangi tür kentsel projenin ne oranda ekonomik fayda doğurduğu ve bu ekonomik faydanın kamuya ne derece geri aktarıldığı konusu bilimsel verilere dayalı olarak yeterince araştırılmış bir konu değildir. Bu belirsizlik mekânsal planlama süreçlerinde kentsel projelere bağlı ekonomik faydadan devletin ve toplumun adil şekilde yararlanamamasına neden olmaktadır. Bu doğrultuda araştırma, kentsel projelere bağlı ortaya çıkan ekonomik faydanın kamuya adil şekilde dönüşünün sağlanıp sağlanmadığı meselesini sorgulamayı hedeflemektedir.

Makalede, Antalya İli, Manavgat İlçesi kent merkezinden geçen ırmağın 500 metrelik etki alanı çalışma alanı olarak seçilmiştir (Şekil 1). Manavgat Irmağı Kıyı Düzenleme Projesi, Manavgat Belediyesi'nin öncülüğünde kamusal kaynaklar kullanılarak 2010 yılında başlatılmış ve 2015 yılında tamamlanmıştır. Makalede, projenin etki alanı içinde ortaya çıkardığı ekonomik değer artışları ve ekonomik artı değerinin hangi aktörlerce nasıl bölüştüğü konusu, 2005–2021 yılları arası baz alınarak emlak rayiç değerleri ve gayrimenkul değerlendirme firmaları ekspertiz raporları üzerinden hesaplanmıştır. Sahaya ilişkin elde edilen sayısal veriler kullanılarak, kamusal ve özel aktörlerin kazanım ve kayıpları fayda/maliyet analizi yöntemiyle hesaplanmıştır. Fayda/Maliyet Analizi, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi'nin ürettiği ekonomik değerinin projenin paydaşları arasında dengeli ve adil bir şekilde paylaşılıp paylaşılmadığını keşfetme imkânı sunmuştur.

Makale, 6 ana bölümden oluşmaktadır. “Giriş” bölümünde çalışmanın amacı, hedefi ve kapsamı verilmektedir. İkinci bölüm, araştırma konusunun kuramsal ve kavramsal açıdan ele alındığı ve tartışıldığı bölümdür. Bu bölümde sosyal adalet, kamu yararı, ekonomik değer artışı ve rant paylaşımı gibi kavramlar kentsel çalışmalar literatüründen faydalanılarak açıklanmaktadır. Üçüncü bölümde, araştırmada hangi verinin hangi araştırma yöntemi kullanılarak elde edildiği, nasıl analiz edildiği ve araştırmada ne amaçla kullanıldığı konusu anlatılmaktadır. Dördüncü bölümde, araştırmada elde edilen bilgi ve bulgulara yer verilmektedir. Beşinci bölümde, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinde ortaya çıkan artı değerinin ne olduğu, bu artı değerinin kimlere ne oranda finansal olarak geri döndüğü konusu hakkında bilgiler verilmekte, projede gerçekleşen değer paylaşımı konusunda ortaya çıkan sonuç sosyal adalet perspektifinden tartışılmaktadır. Son bölümde, araştırmanın genel ve özel sonuçları özetlenmektedir.

## 2. Kuramsal ve Kavramsal Çerçeve

### 2.1. Mekânsal Planlama ve Sosyal Adalet

Mekânsal planlama, çoklu aktiviteleri koordine ederek kamusal çıkarları, bireysel çıkarların üstünde tutmayı amaçlayan bir disiplindir (Klosterman 2003). Sosyal adalet ise, arzulanan bir hedeftir (Fainstein, 2009). Sosyal adalet kavramının mekânsal planlama disiplini içinde uzun bir geçmişi vardır. Adaletin neleri kapsadığı, nasıl tanımlanacağı, adaletin üretilebileceği coğrafi

ölçek, ekonomik adaletin doğası, kavramın evrenselliği ve doğurabileceği sonuçlar üzerine uzun tartışmalar yapılmıştır (Harvey 1973; Marcuse vd., 2009; Soja, 2010; Heynen vd., 2018; Kim vd., 2019; Valli ve Hammami, 2021). Sosyal adalet, her ne kadar tanıdık bir kavram olsa da kendi içinde karmaşık meseleleri barındırmaktadır. Sezgisel anlamı nedeniyle sosyal adaleti somutlaştırmak ve ölçmek oldukça güçtür (Connolly ve Steil, 2009).

Mekânsal planlamada sosyal adalet teriminin bu kadar çok geçiyor oluşu, adaletin kesinlikle mekânsal bir bileşeni olduğuna işaret etmektedir (Newman, 2009). Dolayısıyla kentsel alan, adalet konularının gündeme getirildiği ve adalet mücadelesinin sergilendiği önemli bir arenadır (Connolly ve Steil 2009). Mekânsal planlama sosyal adaleti, “*siyasi ve ekonomik kurumlar kent sakinleri arasında faydayı nasıl dağıtıyor?*” sorusu üzerinden okumaktadır (Dahan, 2014). Bu soru adaletsizliğin, toplumsal olarak üretilen bir durum olduğunun ipucunu vermektedir (Newman, 2009). Yoruma açık bir kavram olan sosyal adalet konusunda çok çeşitli görüşler vardır (Harvey ve Potter, 2009). Mekânsal planlama, planlama sürecinde kimin söz sahibi olduğu, kentsel değişimden kimin yararlandığı, kimin kaybettiği, kimin kazandığı, planlamanın adaleti mi yoksa adaletsizliği mi teşvik ettiği konuları ile yakından ilgilenmektedir.

Sosyal adalet hem ekonomik dağılım sorunlarına hem de sosyal farklılık ve kapsayıcı demokrasi konularına odaklanan bir kavramdır (Young, 1990). Bu bakış açısında ırmak kıyıları, toplumsal olarak üretilen mekanlardan sadece biridir (Lefebvre, 1991). Kentin diğer mekanlarında olması gerektiği gibi ırmak kıyıları da kent hakkının korunması, üretilmesi ve sürdürülmesi gerekir (Mitchell, 2003). Sosyal adaletin tesisinde, belli bir mekandaki bireylerin farklılaşan çıkarlarının karşılanıp karşılanmadığı konusu önemlidir. Tüm bireyler, memnun edici bir ekonomik gelire erişiyorlarsa orada adaletin sağlandığı kabul edilmektedir (Blackorby vd., 2002). Gelir, homojen ve heterojen faktörler altında bireylerin toplam avantajı olarak değerlendirilebilecek ve koşullar/durumlar dikkate alınarak bireyler arası karşılaştırma yapılabilecek bir sosyal adalet göstergesidir. Gelir, insanları hedeflerine ulaştırdığından ve özgürce yaşamalarını sağladığından birincil malların başında gelmektedir. Srinivasan (1994) ve Sugden (1993), gayrimenkulde fiyat artışlarına ve el değiştirmelerine bağlı olarak ekonomik gelirin/faydanın zaman içinde değişebileceğine dolayısıyla gayrimenkul piyasa değerlemelerinin kişilerde avantajlara/dezavantajlara neden olarak sosyal adaleti etkileyebileceğine vurgu yapmaktadır.

Fainstein (2009)’a göre sosyal adalet bir kentsel politika sorunudur ve izlenen politikanın mekânsal sonuçları üzerinde özellikle durmak gerekir. Mekânın yaşam şanslarını tanımlamada (fırsat eşitliğini oluşturmada) önemli bir rolü vardır. Tanımlaması güç soyut bir kavram olan sosyal adalet çoğunlukla siyaset ve insan hakları penceresinden değerlendirilmektedir. Mekânsal bağlantının devreye girmesiyle beraber

sosyal adalet kavramı kısmen somutlaşmaktadır. Roberts (2003), sosyal adalete erişmek için iyi bir mekânsal yönetim yaklaşımının sergilenmesi gerektiğine inanmaktadır. Bu yönetim, bütünlük ve iyi koordine edilmiş bir mekân - politika ilişkisi inşasını içermelidir. Mekânsal verinin ekonomik, sosyal ve çevresel faydayı maksimize eden büyük bir potansiyeli vardır (Longley vd., 2005).

Fainstein (2009), eşitlik, çeşitlilik ve demokrasi konusundaki ilerlemelerin insanlığı sosyal adalete götüreceğinin altını çizmektedir. Bu konular üzerinden çeşitli sosyal adalet kriterleri belirlemiştir. Mekânsal planlama için belirlenmiş sosyal adalet kriterleri şunlardır:

- Düşük gelir grubuna yönelik evlerin yapılması,
- Kentsel projelerdeki değer artışlarına halkın ortak edilmesi,
- Mekânsal bölgelemenin ayrımcılıkla sonuçlanacak şekilde yapılmaması,
- Kentsel alt bölgeler arasında keskin sınırlar yerine geçişgenli sınırların olması,
- Yeterli genişlikte kamusal alanların ayrılması,
- Bölge insanının isteklerini karşılamak adına karma kullanımın tercih edilmesi,
- Plan kararları verilirken orada yaşayan insanların ve şehrin görüşlerinin alınması.

Mekânsal planlama ve sosyal adalet ilişkisini en iyi çözümlen bilim insanlarının başında David Harvey gelmektedir. David Harvey’e göre “*adalet*” esas itibarıyla, çatışan talepleri çözmek için üretilmiş bir toplumsal ilkedir. Bu ilke, toplum hayatında ortak bir eylem ve hareket sürecinden doğan faydanın (refahın) toplum veya bireyler arasında dengeli dağıtılmasını amaçlamaktadır. Sosyal adalet, herkesin belirli haklara sahip olmasını ve maddi imkanların bireylere layık oldukları kadar dağıtılmasını gerektirmektedir. Bu adil dağıtım yapmak devletin görevidir. David Harvey’in temel eşitlik kuralına göre her birey, sosyo-ekonomik faydalar üzerindeki katkısına bakılmaksızın ortaya çıkan faydadan (refaktan) eşit düzeyde yararlanma hakkına sahiptir. Sosyal adaletin özünü ihtiyaç, liyakat ve ortak yarara katkı ilkeleri oluşturmaktadır. Sosyal adaletin tesisi için kıt kaynakların doğru yönetilmesi gerekmektedir. David Harvey, kapitalist sistem içerisinde sosyal adaletin tam olarak sağlanmayacağı iddiasındadır çünkü kapitalist araçlar sosyal adalete değil sıklıkla kendi kapitalist amaçlarına hizmet etmektedir (Harvey, 1973).

## 2.2. Sosyal Adalet Penceresinden Irmak Kıyı Düzenleme Projeleri

Irmak kıyı düzenleme projeleri son kırk yılda küresel bir fenomen haline gelmiştir (Fisher ve Benson, 2004; Kostopoulou, 2013; Avni, 2017; Teschner, 2018). Projeler çoğunlukla ırmak kıyısında ekonomik ve sosyal ihtiyaçları yansıtan eğlence, rekreasyon, perakende ve turizm gibi yeni kullanım alanları üretmeyi

hedeflemektedir (Cheung ve Tang, 2015). Bu projeler, kimilerine göre “*şehri geri almanın*” bir yoludur (Chang ve Huang, 2011). Pek çok bilim insanı ırmak kıyı düzenleme projelerini, küreselleşen dünyada kentlerin prestij kazanma ve rekabetçi olma arzusu ile ilişkilendirmektedir (Chang vd., 2004; Rubin, 2011). Belfast, Bilbao ve New York’taki ırmak kıyı düzenleme projeleri neoliberal yönetim örnekleri olarak lanse edilmektedir (Swyngedouw vd., 2002; Boland vd., 2017; Gould ve Lewis, 2017). Andersen ve Røe (2017), ırmak kıyısının yeniden yapılandırılmasını girişimci kentsel politikalarındaki artışa bağlamaktadır. Porfyriou ve Sepe (2017), ırmak kıyısının tarihi ve coğrafi bağlamına yanıt veren daha katılımcı (kapsayıcı) bir yaklaşım benimsenmedikçe ırmak kıyısındaki yeniden yapılanmaların, hedefi ne olursa olsun (gayrimenkul geliştirme, konut üretimi, çevresel koruma, kültürel kazanım, kamu güvenliği, sosyal canlanma vb.), tipik olarak emlak piyasasına ve özel sektör çıkarlarına hizmet edeceğini iddia etmektedir. Ancak Brownill (2013), ırmak kıyılarını “*küresel güçlerin kurbanları*” olarak tasvir ederken dikkatli olunması gerektiğini savunmaktadır. Uygulamada, ırmak kıyısındaki gelişmeler “*ya o ya da bu*” olgusu değildir; ırmak kıyıları ne evrensel ekonomik güçlere tabi olan birbirinin aynısı gelişmelere sahne olmaktadır, ne de buralar yerel aktörlerin ve katılımcı planlamanın sonucu rahatlıkla belirleyebileceği yerlerdir.

Kentsel çalışmalar literatüründe tamamlanmış ırmak kıyı düzenleme projelerine sosyal adalet penceresinden yaklaşan çalışmaların sayısı sınırlıdır. Hindistan’ın Ahmedabad kentinde 2009 yılında tamamlanan Sabarmati Irmağı Kıyı Düzenleme Projesi kapsamında 2200 aileye ait gecekondular kaldırılmış ve bu aileler yakındaki bir rezerv alanda 4 katlı apartmanlara yerleştirilmişlerdir. Ancak benzer uygulama, ırmak kıyısındaki gecekondularla yaşayan diğer 12.000 aile için geçerli olmamış, bu aileler bir finansal destek almaksızın parça parça alandan zorla tahliye zorlanmışlardır. Çalışma, projenin sosyal adaleti zedelediğine, ırmak kıyısında yaşayan tüm ailelere aynı imkanların sunulması gerektiğine vurgu yapmaktadır (Desai, 2012). 2000 yılında ABD’nin Washington kentinde Anacostia Irmağı Kıyı Düzenleme Projesi, ırmağın doğu kıyısı fiziksel ve sosyal olarak kentin geri kalanından izole vaziyette olduğu için, doğrudan sosyal adaleti tesis etmeyi hedefleyen bir proje olarak başlatılmıştır. Ancak proje ilerledikçe sosyal adaleti tesis etme hedefinden uzaklaşmıştır (Avni ve Fishchler, 2020). Attia ve İbrahim (2018), Mısır’ın Gize kentinde gerçekleşen Al Warrak Irmağı Kıyı Düzenleme Projesinin sosyal adaletle ilgili olan taraflarının yüksek olduğunu, planlamaya katılım ve kentsel yönetim yoluyla sosyal adaletle daha çok yaklaşılabilirliğini tespit etmiştir. Wessells (2014), ırmak kıyılarında kentsel tasarım yoluyla nasıl sosyal adaletin tesis edilebileceğini ABD’nin Seattle kentinde gerçekleşen bir örnekle açıklamıştır. Taşan-Kok ve Sungu-Eryılmaz (2011), Antwerp ve Rotterdam’da gerçekleştirilen ırmak kıyı düzenleme projelerinde sosyal sürdürülebilirlik konusunu incelemiştir. ırmak kıyılarına yönelik izlenen neoliberal politikaların, yerel yönetimleri sosyal refah hedefinden uzaklaştırarak ekonomik rekabet hedefine yaklaştırdığı

tespitini yapmışlardır. Andersen ve Røe (2017), Oslo ırmak kıyılarındaki kentsel gelişmelerin “*Adil Şehir*” oluşumuna katkıda bulunmadığını iddia etmektedir. Jauhainen (1995), Barcelona, Cardiff and Cenova’da gerçekleşen ırmak kıyı düzenleme projelerini incelediği çalışmada ırmak-kent ilişkisinin farklı boyutlarına vurgu yapmış, bu tür projelerde özel sektör finans desteğinin kritik bir konu olduğunu ifade etmiştir.

Bugüne kadar ırmak kıyı düzenleme projeleri ile ilgili çeşitli araştırmalar yapılmış olmasına rağmen, bu projeleri sosyal adalet perspektifinden inceleyen araştırma sayısı azdır (Hein, 2016). Bazı bilim insanları çalışmalarında sosyal adalet sorunlarını gündeme getirir (Jauhainen, 1995; Sairinen ve Kumpulainen, 2006; Smith ve Ferrari, 2012), çok azı sosyal adalet bakış açısını araştırmalarının merkezine yerleştirmiştir. Wessells (2014), ırmak kıyılarındaki adil bir kentsel gelişme sağlamak için ekonomik refah, çevresel koruma, sosyal adalet ve kültürel çeşitliliğe eşit vurgu yapılması gerektiğini belirtmektedir. Cowen ve Bunce (2006), ırmak kıyılarının farklı gündemlerle hareket eden sosyal toplulukların güç ve mücadele alanı haline geldiğini belirtmektedir. Bu özel alanlarla ilgili verilen planlama kararlarının gerekçelerinin çok yönlü olarak anlaşılması gerektiğini ifade etmektedir. ırmak kıyı düzenleme projelerinin sosyal etkilerini inceleyen araştırmalar (Curran ve Hamilton, 2012; Bryson, 2013; Gould ve Lewis, 2017; Rigolon ve Németh, 2018) ırmak kıyılarına yapılan yatırımların, çevrelerindeki emlak değerlerinde keskin bir artışa yol açabileceğini göstermiştir. Bu durum genellikle düşük gelir gruplarını yerinden edilme riskiyle karşı karşıya bırakmakta ve soylulaştırmayı desteklemektedir (Pearsall, 2018). Holden vd. (2015)’ne göre ırmak kıyı düzenleme projeleri genellikle adaletsizliği teşvik etmekte bununla beraber kentsel arsa değerlerini artırmaktadır.

ırmak kıyı düzenleme projeleri ile atıl olan ırmak boyları bisiklet yolları, yaya yolları, eğlenme dinlenme mekanları, toplanma mekanları, oturma mekanları, seyir terasları, çocuk parkları, spor ve rekreasyon alanları, ticari ve kültürel birimler ile canlandırılmaktadır. ırmak kıyıları, yüksek potansiyelli ekonomik değerleri nedeniyle ayrıcalıklı kentsel boşluklardır. Gayrimenkul geliştiricilere, arsa sahiplerine ve yerel yönetimlere önemli primler sunmaktadır. Bir ırmak kıyısında yer alan gayrimenkulün değeri, kentin diğer yerlerindeki gayrimenkullere kıyasla en az %40–60 oranında daha yüksek olmaktadır. Bu yüzden dünya genelinde ırmak kıyıları en fazla gayrimenkul yatırımı yapılmak istenen yerler durumundadır (Jauhainen, 1995).

Kent içinden geçen ırmaklar ortam sıcaklığını düzenlemekte, hava kalitesini artırmakta, su akışlarını temizlemekte, ortamdaki gürültüyü azaltmakta, tozlaşmayı önlemekte, biyoçeşitliliği korumakta, yağmur suyunu filtrelemekte ve enerji maliyetlerini düşürmektedir. Tüm bunlar ırmak kıyılarının ekonomik değerini artıran ve kentsel maliyetleri azaltan unsurlardır. ırmaklara yakın ev ve işyerlerinin değeri bu yüzden yüksektir

(Wolch vd., 2002). Kamusal mekân olarak da kent içi ırmak kıyılarının ekonomik bir değeri vardır. Bu alanlar kent sakinlerinin sportif ve rekreatif aktivitelerine izin vermekte, turist/ziyaretçi çekmekte ve özel sektör yatırımlarını cesaretlendirmektedir. Bu yönüyle ırmak kıyıları, bireylere/kamuya ihtiyaçlarını, umutlarını ve isteklerini temsil etme noktasında değerli fırsatlar sunmakta ve bu yüzden bir kent hakkı olarak değerlendirilmektedir. Herkesin kent içi ırmak kıyısına erişmesi bir sosyal adalet meselesidir (Young, 1990). Kent içi ırmak kıyı düzenleme projelerinin sayısı, ekosistem servislerinin ekonomik değerinin fark edilmesinin bir sonucu olarak dünyada artış göstermiştir (Wescoast ve White, 2003). Amerika Birleşik Devletleri Çevre Koruma Ajansı (EPA), ırmak kıyı düzenleme projelerinin yalnızca ekonomik verimlilik kriterine göre değerlendirilemeyeceğini, sosyal adalet ve sürdürülebilirlik açısından da bu projelerin değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir (Bjelland ve Noyes, 2017).

### 2.3. Kamu Yararı, Ekonomik Değer Artışı ve Rantın Paylaşımı

Esnek, soyut ve net tanımı olmayan bir kavram olan Kamu Yararı, en genel anlamda “*bireylerden öte topluma yarar sağlayan değerler bütünü*” olarak tanımlanmaktadır. Ortak iyi, ortak yarar, sosyal fayda, kamu menfaati, kamu iyiliği ve kamu çıkarı gibi çeşitli şekillerde anılabilmektedir. Antik çağdan başlayıp 19. yy'a kadar politik ve hukuksal olarak tanımlanan, toplumun ortak yararına ve iyiliğine olan, bürokrasi tarafından uygulanan homojen, etkili ve verimli hizmetler kamu yararı olarak değerlendirilmiştir. Bireycilik düşüncesinin ön plana çıktığı 1970'lerde kamu yararı, bireysel tercihlerin/yararların toplamı olarak görülmeye başlanmıştır. Bu görüş, girişimci ve piyasa dostu bir devlet anlayışına dayanmaktadır. 1990'lerden sonra ekonomiklik, verimlilik ve etkinlik kavramları yerini demokrasi, kamu-özel-sivil dengesi, yönetim ve müzakere kavramlarına bırakmıştır. Böylece kamu yararı, kamu hizmeti sunan ve kamu hizmetinden faydalanan herkesin iş birliğine dayalı olarak ortaklaşa ürettiği bir değer olarak algılanmaya başlamıştır. Günümüzde kamu yararı, sivil toplum temeline dayanan, çoğulcu bir yaklaşımla üretilen, güven ve adaletle sürdürülen süreç ve sonuçlar olarak karşımıza çıkmaktadır (Soyacak-Özalp, 2020).

Değer, “*gayrimenkul piyasasında oluşan değer*” ve “*emlak vergisini esas alan değer*” olarak ikiye ayrılmaktadır. Rayiç bedel, piyasa şartlarında gayrimenkulün alım-satım değeridir. Piyasa koşullarına göre belirlenen rayiç bedeller arz-talep dengesi, semt, ilçe, mahalle, manzara, ulaşım, sokak bilgileri vb. faktörlerden etkilenmektedir. Emlak vergisi için ödenecek bedel, söz konusu rayiç bedeller üzerinden emlak vergisi oranlarının hesaplanması ile bulunmaktadır. Belirlenen esas rayiç bedel genellikle piyasa değerinin altında kalmaktadır.

Ekonomik değer artışı, kentte emek harcamadan, sermaye kullanmadan taşınmazda meydana gelen kentsel ranttır. Eko-

nomik değer artışı, toprağın imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile gerçekleştiği gibi, belediyelerce yapılan parklar, bahçeler, cadde düzenlemeleri sonucunda değerinin artmasıyla da gerçekleşmektedir (Ökmen ve Yurtseven, 2010). Adams ve Watkins (2014), değer çok boyutlu bir kavram olduğunu ve diğer değer türlerinin ekonomik değerden etkilendiğinden bahsetmektedir. Ekonomik değer ve mekânsal planlama arasındaki ilişki, farklı ekonomi perspektiflerince farklı şekilde tanımlanmaktadır. Her ekonomik perspektif, mekânsal planlama ile ekonomik değer arasındaki ilişkinin farklı yönlerine ışık tutmaktadır (Adams ve Watkins, 2014). Ekonomik değer artışı, “*bir iktisadi varlığın bir gider karşılığı olmadan, zaman içinde meydana gelen beklentisizlik ve hak edilemezlik nitelikleri ağır basan artışlar*” olarak tanımlanmaktadır. Kentsel rant ise gerek hızlı nüfus artışı gerekse sanayileşme nedeniyle gayrimenkullerin değerlerinde oluşan artışlardır (Umay, 2006). Toplam ekonomik değer, doğrudan ve dolaylı olarak kullanılan ve kullanılmayan değerler toplamıdır. Kullanım değeri, belli bir yere kullanıcıları tarafından verilen değerdir. Bilginin, kültürün, maneviyatın ve yerelin bir ekonomik değeri vardır.

Kentsel yatırımlar, buldukları mekân ve çevresinde değer artışına sebep olmaktadır. Kentsel yatırım süreçleri ülkelere ve kentlere göre farklılıklar göstermekle beraber kamu ve özel sektör tarafından yönetilebilmektedir (Eren ve Henneberry, 2022). Kamu baskın aktör olarak öne çıktığından bazı durumlarda kamu tek başına, bazı durumlarda kamu-kamu iş birliği ile bazı durumlarda ise kamu-özel iş birliği ile kentsel yatırımlar yapılmaktadır (Afonso ve Aubyn, 2008). Tekeli (2009), kapitalist üretim sisteminin etkileriyle toprağın değerinin arttığından ve arsa-bina alım satımlarının çoğaldığından bahsetmektedir. David Harvey'e göre toprak kullanım değerini belirleme hakkına sahip olan toprak sahibine tekeli ayrıcalıklar sağlanmaktadır. Fiziksel mekânın, iki kişi ya da nesnenin, tamamen aynı konumda yer alamayacağı özelliği ve bu özelliğin kapitalist ekonomide özel mülkiyet olarak kurumsallaştırılması nedeniyle, kullanım ve değişim değeri kentsel toprak kullanımını üzerinde önemli sonuçlar doğurmaktadır (Harvey, 1973).

Kapitalist düşünce sistemine göre ekonomik değer artışları, kentsel ve yaşamsal faaliyetlerin yer seçimini, yani arsa ve bina değerlerini etkilemektedir. Değer artışı kentteki arsa-bina değerinin katlanarak artmasına yol açtığı gibi sosyal, çevresel farklılık ve mekânsal ayrışma gibi birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Rant amacı güdülmesi yerel dinamiklerin kullanımında hak ve adalet konusunda eşitsizlik yaratabilmektedir (Meydan ve Emür, 2013). Sosyal adalet ilkesi, bir kentin gelişimi ya da yerel yönetim yatırımları sonucunda ortaya çıkan değer artışından herkesin eşit oranda faydalanabilmesini gerektirir. Fainstein, şehir plancılarının adil bir şehir vizyonu hayal etmeye, dile getirmeye, takip etmeye ve gerçekleştirmeye yetkili olduklarından bahsetmektedir (Fainstein, 2009).

**Tablo 1.** Araştırmada kullanılan gösterge seti ve veri analiz yöntemi

Sosyal adalet göstergesi	Yapılan işlem	Veri analizi
Kamusal fayda ve özel fayda karşılaştırması	Projeden kamunun ve özel mülk sahiplerinin elde ettiği finansal faydanın hesaplanması ve karşılaştırılması	Kamusal fayda, özel faydadan yüksekse sosyal adalet sağlanmıştır
Fırsat eşitliği	Projedeki fırsatların listelenmesi ve bu fırsatları kamunun ne oranda kullandığının belirlenmesi	Fırsatlardan ağırlıklı olarak geniş toplum kesimleri faydalandıysa sosyal adalet sağlanmıştır.
Servet konsantrasyonu	Projenin ürettiği artı değer kimler arasında paylaşıldığının hesaplanması; serveti çoklu taraflar arasında dengeli paylaşılacak yasal ve kurumsal düzenlemelerin varlığı	Eğer servet geniş toplum kesimleri arasında dengeli paylaşıldıysa, belli bir grupta yığılma olmadıysa sosyal adalet sağlanmıştır
Mülkiyet konsantrasyonu	Mülkiyetin taraflar arasında nasıl paylaşıldığının hesaplanması; mülkiyeti çoklu taraflar arasında dengeli paylaşılacak yasal ve kurumsal düzenlemenin varlığı	Eğer mülkiyet geniş toplum kesimleri arasında dengeli paylaşıldıysa sosyal adalet sağlanmıştır
Mekânsal adalet	Mekânsal ayrımcılığın ve keskin sınırların olup olmadığı	Proje keskin sınırlar yerine geçişgenli sınırlar üretmişse mekânsal adalet sağlanmıştır
Kamu yararı	Herkes için erişilebilir kamusal alanların ayrılıp ayrılmadığı	Projede yeterli kamusal alan ayrılmışsa ve karma kullanımlar tercih edilmişse kamu yararı sağlanmıştır

Kaynak: Yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022.

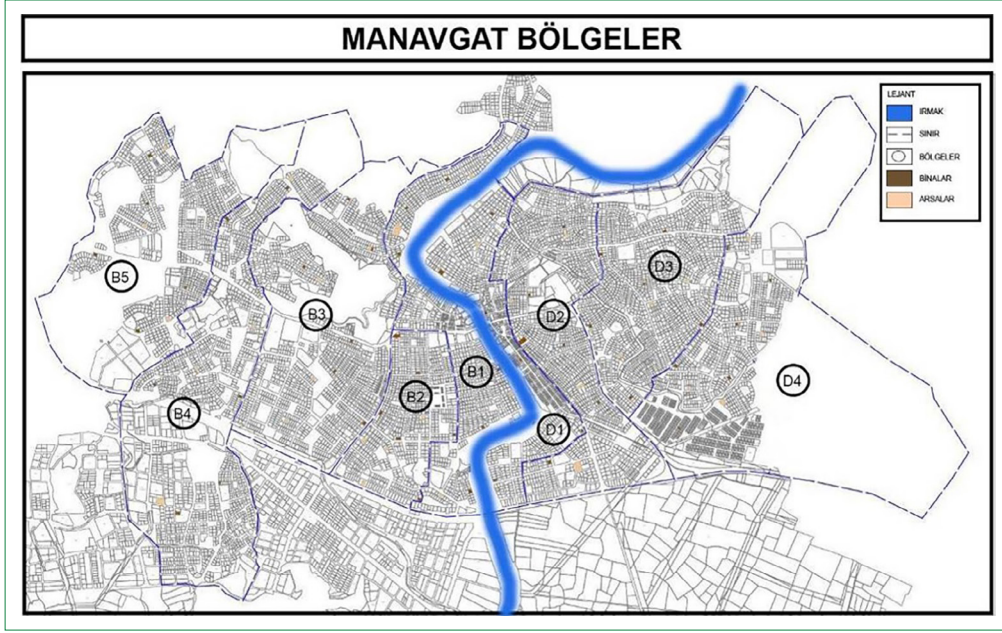
### 3. Araştırma Metodolojisi, Veri Toplama ve Analiz

Araştırmanın ilk aşamasında sosyal adalet, kamu yararı, ekonomik değer artışı ve rant paylaşımı kavramlarından hareketle kamusal yatırımın ne olduğu, değer paylaşımında sosyal adaletin nasıl sağlandığı ve değer artışlarının kamuya nasıl geri döndürüldüğü konuları “literatür taraması” ve “doküman incelemesi” yöntemleri kullanılarak ayrıntılı araştırılmıştır. İkinci aşamada “saha araştırması”na geçilmiş, Antalya İli, Manavgat İlçesi Irmak Kıyı Düzenleme Projesi, saha araştırması için örnek alan olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda ilk olarak seçilen Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi ile doğrudan ya da dolaylı ilgili kamu kurumları ziyaret edilerek projeye ilişkin sayısal veriler toplanmıştır. Bu süreçte seçilen projenin bir kentsel değer artışına neden olduğu anlaşılmıştır. Bu doğrultuda projenin ne kadarlık bir değer artışına neden olduğu konusunun tespitine geçilmiştir. Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi, 2010 yılında başlamış ve 2015 yılında tamamlanmıştır. Projenin neden olduğu değer artışını tespit etmek üzere 2005–2021 yılları arasında ilçede yaşanan değer değişimleri incelenmiştir. 2005 yılı henüz projenin gündemde olmadığı, 2021 yılı ise projenin bitmiş olup sonuçlarının görüldüğü yıldır. Belirlenen zaman aralığında gerçekleşen gayrimenkul değer artışı verileri lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından, Manavgat Belediyesi’nden, online emlak alım-satım-kiralama hizmeti veren emlakçıların kurumsal web sitelerinden ve yerel/ulusal gazetelerde yayınlanan emlak alım-satım-kiralama ilanlarından elde edilmiştir. Farklı kaynaklardan elde edilen yıllara bağlı gayrimenkul değer verileri “ortaklaştırılarak” tek bir değer artış verisine ulaşılmıştır.

Üçüncü aşamada, kamunun ve özel mülk sahiplerinin seçilen örnek projede elde ettiği finansal geri dönüşler “fayda-maliyet analizi” yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Rasyonel seçim teorileri tarafından sıklıkla kullanılan fayda-maliyet analizleri, farklı türden eylemlerin göreceli ekonomik faydasını karşılaştırmada kullanılır. Küçük kentsel alanlara yapılan yatırımlar sadece fayda maliyet hesaplamalarının sonucuna dayandırılmaz, niteliksel çok kriterli analizler de hesabın içine katılır (Dreze ve Stern, 1987). Bu doğrultuda Manavgat Belediyesi ve proje alanındaki özel mülk sahipleri için ayrı ayrı birer fayda maliyet analizi tablosu hazırlanmıştır. Bu tablo sayesinde öncelikle Belediye yaptığı kamusal yatırımın karşılığını finansal olarak ne oranda alabildi sorusunun cevabına ulaşılmıştır. Yine, proje alanındaki özel mülk sahiplerinin projeden kazançlarının veya zararlarının ne olduğu konusu açıklığa kavuşmuştur. Fayda ve maliyet hesaplamalarında yıllar içinde değişen enflasyon farkları dikkate alınmıştır.

Son aşamada ise Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Yatırımının kamuya ve proje alanındaki özel mülk sahiplerine geri dönüşünün sonuçlarına dair sosyal adalet perspektifinden değerlendirmeler yapılmıştır. Araştırma kapsamında toplanan veriler 6 göstergeden oluşan veri analiz seti ile analiz edilmiştir (Tablo 1). Bu göstergeler sırasıyla şunlardır:

- Kamusal Fayda ve Özel Fayda Karşılaştırması
- Fırsat Eşitliği
- Servet Konsantrasyonu



Şekil 2. Manavgat 9 alt bölge (Kaynak: Yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022).

- Mülkiyet Konsantrasyonu
- Mekânsal Adalet
- Kamu Yararı

#### 4. Araştırma Bulguları

##### 4.1. Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi İlçede Gayrimenkul Fiyatlarında Ne Kadarlık Bir Değer Artışı Ortaya Çıkardı?

Manavgat İlçe genelinde ırmak kıyı düzenleme projesi nedeniyle gayrimenkullerin (arsa ve bina) ne kadar artı değer kazandığı aşağıda hesaplanmıştır. Bu tespit için Manavgat İlçesi doğu 1 (D1), doğu 2 (D2), doğu 3 (D3), doğu 4 (D4), batı 1 (B1), batı 2 (B2), batı 3 (B3), batı 4 (B4) ve batı 5 (B5) olmak üzere 9 alt bölgeye ayrılmıştır (Şekil 2). Her alt bölge, kendi içinde yapı tarzı, yapı kalitesi, yapılaşma yoğunluğu ve sosyal yapı anlamında homojen özellikler sergilemektedir.

İlçe genelinde gayrimenkul fiyatlarındaki değişimi hesaplamak için projenin henüz hiç gündemde olmadığı 2005 yılında seçilen 9 alt bölgede gayrimenkullerin ortalama m<sup>2</sup> fiyatı belirlenmiştir (Tablo 2).

Lisanslı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ekspertiz raporlarında, ilçedeki gayrimenkuller “arsa” ve “bina” olarak iki türlü değerlendirilmektedir. Bu sebeple ilçe genelindeki gayrimenkuller, arsa ve bina olmak üzere iki grupta incelenmiştir. Çalışmada önce Belediye verileri üzerinden 2005–2021 arası dönemde 9 alt bölgedeki arsaların ortalama rayiç değerleri bulunmuş ve yıllık değer artış yüzdeleri hesaplanmıştır. Ardından lisanslı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının hazırladığı

Tablo 2. 2005 yılı ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değeri

Bölgeler	D1	D2	D3	D4	B1	B2	B3	B4	B5
M <sup>2</sup> / TL	534	395	515	417	504	774	509	547	434

Kaynak: Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü ve lisanslı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ekspertiz raporlarından elde edilen veriler kullanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022.

ekspertiz raporları üzerinden 2005 yılından 2021 yılına kadarlık zamanda 9 alt bölgedeki 297 farklı binanın ortalama değeri bulunmuş ve yıllık değer artış yüzdeleri hesaplanmıştır. Bu kapsamda Doğu 1. Bölgede 24, Doğu 2. Bölgede 36, Doğu 3. Bölgede 34, Doğu 4. Bölgede 38; Batı 1. Bölgede 23, Batı 2. Bölgede 36, Batı 3. Bölgede 38, Batı 4. Bölgede 32, Batı 5. Bölgede 36 adet binanın fiyatı ekspertiz raporları üzerinden elde edilmiş ve her bölge için bir bina fiyat ortalaması oluşturulmuştur.

Gayrimenkullerin ortalama m<sup>2</sup> fiyatı taban alınarak yıllar içinde seçilen 9 alt bölgedeki değer artış oranları yüzde olarak yukarıda tablolandırılmıştır. Arsa rayiç bedelleri ve ekspertiz raporlarıyla belirlenmiş bina değerleri birlikte değerlendirildiğinde, Manavgat İlçe Merkezi genelinde bulunan gayrimenkullerde (arsa ve bina) 2005–2021 arası dönemde (enflasyon farkı dahil) yıllık ortalama %11,5’lik bir değer artışı olduğu tespit edilmiştir (Tablo 3). İlçe genelinde Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi’nin başladığı 2010 yılında belirgin bir değer artışı olduğu dikkati çekmektedir. Bu durum proje alanında fiyatlamının 2010 yılında başladığını göstermektedir. Bu yüzden projenin duyulduğu ve fiyatlamının yapıldığı 2010 yılı kırılma yılı olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlandığı 2015 yılından sonra ise 9 alt bölgede gayrimenkul fiyatları, bir önceki yıla göre daha fazla artarak değer kazanmaya devam etmiştir.



**Tablo 3.** Arsa rayiç değer artışları ve ekspertiz raporlarında belirtilen bina değer artışları ortalaması (%)

Bölge	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Ort %
D1	13.9	3.5	14	8.5	15.6	7.4	13	3	8.5	12.6	4.9	12.3	13.2	14.8	20.8	30.6	12.3
D2	15.3	28.4	14	5.1	12	11	17.5	16.9	10.3	14.8	1.3	4.7	5.2	6.4	8.4	11.6	11.4
D3	5.1	5.6	7.7	8.5	15.1	7.3	6.5	9.7	16.8	13.1	0.6	2	2.1	2.5	3.6	5.1	7.0
D4	9.3	19.1	12	13.3	16	1.3	2.4	7.4	13.2	12.5	0.4	5	5.3	6.3	9	11.8	9.0
B1	12.6	14.5	11	-1.2	36.1	13.2	8.7	8.8	19.7	15.4	2.6	13.5	14.5	16.3	21	30.7	14.8
B2	8.2	3.7	4.4	9.6	20.1	7	6.1	16.2	8.7	12.2	6.2	13.9	14.9	16.8	21.7	32.7	12.7
B3	11.6	9.1	11	13.1	18	5.9	6.9	10.1	8.2	6.9	8.6	10.8	11.5	12.6	15.5	22.7	11.4
B4	12	7.2	20	5.8	10.7	3.1	3.4	12.1	14.2	12.4	13.3	14.1	15	16.7	21.3	30.9	13.3
B5	9.8	9.9	12	8.8	19	6.3	5.7	10.4	13.5	12.1	5.3	9.9	10.5	11.4	14.7	21.1	11.3
Ort %	10.9	11.2	11.8	7.9	18.1	6.9	7.8	10.5	12.6	12.4	4.8	9.6	10.2	11.5	15.1	21.9	11.5

Kaynak: Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü ve lisanslı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ekspertiz raporlarından elde edilen veriler kullanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022.

**Tablo 4.** Projeden önce ve projeden sonra proje alanında ve Manavgat genelinde ortalama gayrimenkul M2 değer artışlarının karşılaştırılması

Bölge	Proje öncesi (2006–2009)		Proje sonrası (2010–2021)	
	Ortalama gayrimenkul m <sup>2</sup> değeri (M <sup>2</sup> / TL)		Ortalama gayrimenkul m <sup>2</sup> değeri (M <sup>2</sup> / TL)	
	2006	2009	2010	2021
Proje alanı D1+D2+B1+B2	552	869	973	3386
	Gayrimenkul ortalama değer artışı		Gayrimenkul ortalama değer artışı	
	%57		%348	
	Ortalama gayrimenkul m <sup>2</sup> değeri (M <sup>2</sup> / TL)		Ortalama gayrimenkul m <sup>2</sup> değeri (M <sup>2</sup> / TL)	
	2006	2009	2010	2021
Manavgat geneli (9 Bölge)	514	889	996	3038
	Gayrimenkul ortalama değer artışı		Gayrimenkul ortalama değer artışı	
	%73		%305	

Kaynak: Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü ve lisanslı çalışan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ekspertiz raporlarından elde edilen veriler kullanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022.

Projenin gündemde olmadığı 2006–2009 yılları arasında proje alanında ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri %57 artmış iken, Manavgat genelinde ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri %73

oranında artmıştır (Tablo 4). Bu durum, proje alanındaki gayrimenkullerin bu dönemde kısmen gözden düştüğünü, orada bir çöküntüleşmenin başladığını, Manavgat geneli içinde proje

alanının değer kazanımı anlamında negatif ayrıştığını göstermektedir. Projenin gündemde olduğu 2010–2021 yılları arasında ise proje alanında ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri %348 artmış iken, Manavgat genelinde ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri %305 oranında artmıştır (Tablo 4). Bu durum, projenin bölgesine önemli bir değer kattığını, ırmak kıyısının yeniden gözde bir mekân haline geldiğini, Manavgat geneli içinde proje alanının değer kazanımı anlamında bu kez pozitif ayrıştığını göstermektedir.

## 4.2. Kamu ve Özel Sektör İçin Fayda-Maliyet Analizi

### 4.2.1. Manavgat Belediyesi Fayda-Maliyet Analizi

Manavgat Irmağı'nın doğusunda dokuz adet ve batısında bir adet olmak üzere toplamda 10 adet ticari işletme bulunmaktadır (Şekil 3). Bu ticari işletmeler Manavgat Belediyesi'ne aittir ve Belediye bu işletmelerden düzenli kira geliri elde etmektedir. Ticari işletmelerin 2016–2021 yılları arasında Manavgat Belediyesi'ne ödedikleri yıllık kira bedelleri Tablo 5'te sunulmaktadır. Proje tamamlandıktan sonra, Manavgat Belediyesi proje alanındaki ticari işletmelerden 6 yılda toplam 3.334.880 TL gelir elde etmiştir.

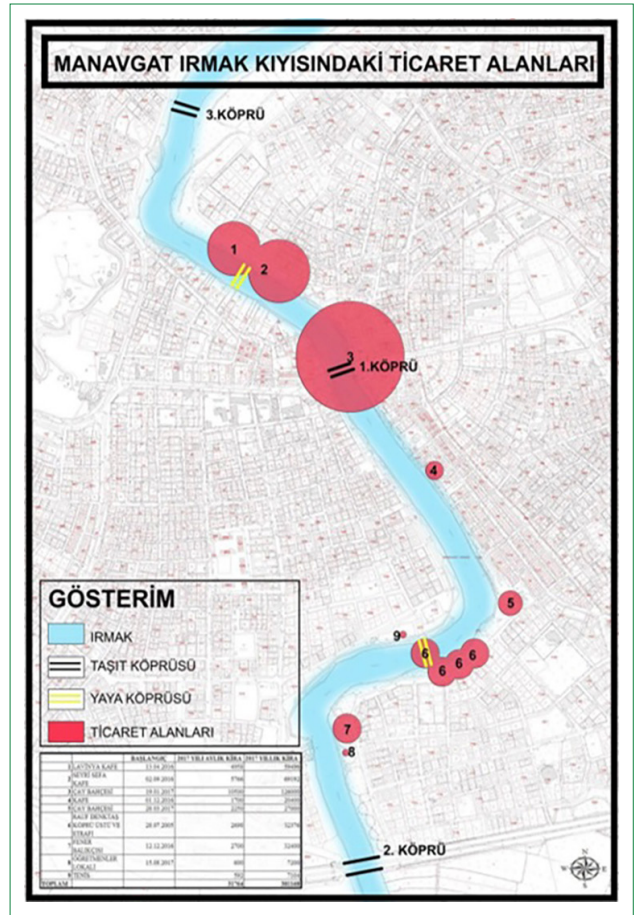
Ticari işletmelerin yıllık kira bedelleri, Manavgat Belediyesi arşivinden ve Manavgat'ta online gayrimenkul alımı, satımı ve kiralaması yapan emlakçıların web sitelerinden temin edilmiştir. Şekil 3'te harita üzerinde 10 ticari işletmenin dairesel büyüklüğü, kira gelirleri ile doğru orantılı olarak gösterilmiştir.

2012–2021 arası dönemde Belediye projeye toplam 13.530.000 TL finansal harcama yapmış, buna karşın projeden toplam 3.432.008 TL finansal gelir elde etmiştir. Fayda-maliyet analizi, belediyenin 2021 yılı itibarıyla finansal açıdan 10.097.992 TL zararda olduğunu göstermektedir. Ancak 2020 yılında ibre tersine dönmüş, proje maliyetleri düştüğü ve kira getirilerinde artış görüldüğü için Belediye yıllık karlılıkta pozitif geçmiştir (Tablo 6).

### 4.2.2. Proje Alanındaki Özel Mülk Sahipleri Fayda-Maliyet Analizi

Proje başlamadan önce, Manavgat Irmağı'nın doğusunda mülkiyeti çoğunlukla kamuya ait çeşitli restoran ve kafeteryalar bulunmaktadır. Proje başladıktan sonra Manavgat Irmağı'nın batısında Hisar Caddesi'nde özel mülkiyete ait yeni restoran ve kafeteryalar açılmış, burası kafeler caddesi olarak anılmaya başlamıştır. Bu kısımda, proje alanında kalan batı ırmak kıyısındaki ticari işletmelerin mülkiyet durumları, açılış yılları, aylık kira bedelleri ve bölgenin emlak değerleri araştırılarak bir Fayda-Maliyet Tablosu oluşturulmuştur. Fayda olarak kira bedelleri baz alınırken, maliyet olarak emlak rayiç değerleri üzerinden hesaplanan emlak vergileri baz alınmıştır.

2017–2021 arası dönemde batı ırmak kıyısında bulunan ticari işletmelerin Belediye'ye ödedikleri toplam emlak vergisi 1.967.720 TL iken, elde ettikleri finansal gelir toplamda 13.456.740 TL olmuştur. Fayda-maliyet analizi, batı ırmak kıyısında bulunan ti-



Şekil 3. Proje alanında belediyeye ait ticari işletmelerin lokasyonu (Kaynak: Yazar tarafından üretilmiştir).

cari işletmelerin son 5 yıl içinde finansal açıdan 11.489.022 TL net kar elde ettiklerini göstermektedir (Tablo 7, 8). İşletmelerin maliyet olarak belediyeye ödedikleri emlak vergisi dışında kamuya ödedikleri başka bir ücret bulunmamaktadır.

## 5. Değerlendirme

Bulgular, Manavgat ilçe genelinde 2005–2021 yılları arasında gayrimenkullerde yıllık ortalama %11,5'lik bir değer artışı meydana geldiğini göstermektedir. Şüphesiz ki ilçede gerçekleşen çok yönlü kentsel projelerin (yol/kaldırım/refüj/otopark düzenlemeleri, cadde ışıklandırması, sanatsal köprü inşaları, konsept park ve peyzaj tasarımları, teknik altyapı hizmetleri, gençlik ve kültür merkezi inşaları, vd.) bu değer artışı üzerinde toplu bir etkisi olmuştur. Bununla beraber Manavgat Irmak Kıyısı Düzenleme Projesinin gündemde olduğu 2010–2021 yılları arasında proje alanında ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri %348 artarken, Manavgat genelinde ortalama gayrimenkul m<sup>2</sup> değerleri %305 oranında artmıştır. Manavgat Irmak Kıyısı Düzenleme Proje alanındaki gayrimenkullerin, ilçenin genelindeki gayrimenkullerin ortalama m<sup>2</sup> değerinden %43 oranında daha fazla artmış olması, projenin ilçedeki gay-

**Tablo 5.** Manavgat Belediyesinin proje alanındaki ticari işletmelerden elde ettiği kira gelirleri

Sıra	Adı	2016 yılı yıllık kira (TL)	2017 yılı yıllık kira (TL)	2018 yılı yıllık kira (TL)	2019 yılı yıllık kira (TL)	2020 yılı yıllık kira (TL)	2021 yılı yıllık kira (TL)
1	Ticari İşletme 1	31150	59490	63660	82750	106760	132380
2	Ticari İşletme 2	35900	69190	74030	96240	124150	153950
3	Ticari İşletme 3	64140	126000	134820	175260	226090	280350
4	Ticari İşletme 4	11995	20400	21820	28370	36600	45390
5	Ticari İşletme 5	14230	27000	28890	37550	48440	60070
6	Ticari İşletme 6	17860	32370	34640	45030	58090	72030
7	Ticari İşletme 7	17875	32400	34660	45060	58130	72090
8	Ticari İşletme 8	5525	7200	7700	10030	12940	16050
9	Ticari İşletme 9	5480	7100	7600	9880	12740	15800
10	Ticari İşletme 10	19235	34800	37230	48400	62440	77430
Ara toplam		223.390	415.950	445.050	578.570	746.380	925.540
Manavgat Belediyesinin 6 yıllık toplam kira geliri				3.334.880 TL			

Kaynak: Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü ve Manavgat'ta online gayrimenkul alımı, satımı ve kiralaması yapan emlakçıların web sitelerinden elde edilen veriler kullanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022. \*Enflasyon farkı hesaba katılmıştır.

rimenkul fiyat artışına belirgin şekilde olumlu yönde katkı yaptığını göstermektedir. Ortaya çıkan bu sonucu, Van Thunen (1826), Christaller (1933), Alonso (1964) ve Heilbrun (1981)'un geliştirdiği "Tek Merkezli Kent Modeli" ile de açıklamak mümkündür çünkü proje, Manavgat kent merkezinin tam ortasında gerçekleşmiştir; modele göre kent merkezinde rant her zaman en yüksektir ve merkezden uzaklaştıkça rant azalır. Tek merkezli kent özelliği sergileyen Manavgat'ta, kent merkezini ihya eden ve kamu yararını gözetten bir projenin hayata geçirilmesi, ilçede ortaya çıkan ekonomik değeri (rantı) en üst noktaya taşımıştır. Modelin öngörüsünü doğrularcasına proje, yakın etki alanındaki (D1, D2, B1 ve B2 bölgelerindeki) gayrimenkullerde, uzak etki alanındaki gayrimenkullere göre daha fazla değer artışına neden olmuştur (Şekil 4).

Manavgat İrmak Kıyı Düzenleme Projesinin gayrimenkul değerleri anlamında hem ilçeye hem de proje alanına olumlu katkılar yaptığı, hem Belediyeye hem de özel mülk sahiplerine çeşitli kazançlar getirdiği açıktır. Bu aşamada kamu sektörünün ve özel sektörün bu proje yoluyla nasıl bir kazanım içinde olduğuna bakmak gerekir.

2010–2021 yılları arasında Manavgat Belediyesi, ırmak kıyı düzenleme projesine toplamda 13.530.000 TL para harcamıştır. Buna karşın Belediye, aynı yıllar arasında projeden 3.432.008 TL kazanç elde etmiştir. Bu durumda Manavgat Belediyesi'nin projeden net karı –10.097.992 TL'dir. Fayda-Maliyet Analizi, 2021 yılı itibarıyla Belediye'nin henüz finansal açıdan proje yatırım maliyetini geri alamadığını ve kara geçemediğini ortaya

**Tablo 6.** Manavgat Belediyesi açısından fayda-maliyet analizi

Yıl	Maaliyet (TL)	Fayda (TL)	Net kâr (TL)
2012–2013	3410000	32376	–3377624
2013–2014			
2014–2015	1650000	32376	–1617624
2015–2016	1870000	32376	–1837624
2016–2017	2200000	223390	–1976610
2017–2018	1470000	415950	–1054050
2018–2019	1140000	445050	–694950
2019–2020	920000	578570	–341430
2020–2021	510000	746380	236380
2021–2022	360000	925540	565540
Toplam	13.530.000	3.432.008	–10.097.992

Kaynak: Yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022. \*Enflasyon farkı hesaba katılmıştır.

koymaktadır. Projenin fayda-maliyet dengesinde görülen yıllar içindeki değişim, Belediyenin 2030 yılında yaptığı yatırımın finansal maliyetini çıkarmış olacağını ve kara geçmeye başlayacağını göstermektedir. Öyleyse kamu yararı gözetilerek kamu kaynaklarıyla hayata geçirilen bir ırmak kıyı düzenleme projesinin finansal yatırım geri dönüşünün (2010–2030) yaklaşık 20 yıl olduğunu söylemek mümkündür. Bu noktada, projenin ortaya çıkardığı dolaylı finansal kazanımlar (örneğin bölge ve ilçeye ait

**Tablo 7.** Batı ırmak kıyısı işletmeleri kira tablosu

Sıra	Adı	2017 yılı yıllık kira (TL)	2018 yılı yıllık kira (TL)	2019 yılı yıllık kira (TL)	2020 yılı yıllık kira (TL)	2021 yılı yıllık kira (TL)
1	Ticari İşletme 11	48000	51360	66760	86120	106700
2	Ticari İşletme 12	42000	44940	58422	75360	93400
3	Ticari İşletme 13	54000	57780	75110	96890	120100
4	Ticari İşletme 14	30000	32100	41730	53830	66700
5	Ticari İşletme 15	180000	192600	250380	322990	400500
6	Ticari İşletme 16	96000	102720	133518	172260	213600
7	Ticari İşletme 17	90000	96300	125190	161500	200200
8	Ticari İşletme 18	96000	103000	133900	172730	241100
9	Ticari İşletme 19	120000	128400	166920	215320	267000
10	Ticari İşletme 20	132000	141240	183600	236800	293600
11	Ticari İşletme 21	96000	103000	133900	172700	214100
12	Ticari İşletme 22	96000	103000	133900	172700	214100
13	Ticari İşletme 23	108000	115560	150220	173700	215300
14	Ticari İşletme 24	120000	128400	166920	215300	267000
15	Ticari İşletme 25	96000	103000	133900	172700	214100
16	Ticari İşletme 26	48000	51360	66760	86100	106000
17	Ticari İşletme 27	72000	77000	100000	129000	160000
18	Ticari İşletme 28	78000	77000	100000	129000	160000
19	Ticari İşletme 29	84000	89980	116970	150800	187000
20	Ticari İşletme 30	120000	128400	166900	215300	267000
Ara toplam		1.806.000	1.927.140	2.505.000	3.211.100	4.007.500
Batı ırmak kıyısındaki ticari işletmelerin 5 yıllık toplam kira geliri				13.456.740 TL		

Kaynak: Manavgat Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğü ve Manavgat'ta online gayrimenkul alımı, satımı ve kiralaması yapan emlakçıların web sitelerinden elde edilen veriler kullanılarak yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022. \*Enflasyon farkı hesaba katılmıştır.

emlak vergilerindeki artış, proje alanı ve çevresinde yeni ortaya çıkan ekonomik aktivite ve girişimlerden kamuya aktarılacak ruhsat gelirleri, ticari canlılığın getireceği turist ve ziyaretçi gelirleri, vd.) ve sosyo-çevresel fayda (Manavgat sakinlerinin ırmak ile buluşması, proje alanı ve çevresinde ortaya çıkan sosyal, kültürel ve sportif canlılık, insan odaklı açık-yeşil alan kazanımları, yeni yaya ve bisiklet yolu hareketliliği, vd.) düşünüldüğünde orta vadede Belediye finansal açıdan zarardaymış gibi gözükse de uzun vadede kamunun aslında karda olduğunu vurgulamak gerekir. Kamu yararının çok boyutlu, derinlikli ve uzun erimde şekillenen bir olgu olduğu dikkate alınarak, Belediyenin bu projede kamu yararını tam anlamıyla sağlama hedefine ulaşmasına az kaldığı söylenebilir. Çünkü Belediye henüz ekonomik faydaya ulaşmasa da ilçede ırmak-kent ilişkisini daha sağlıklı bir yapıya kavuşturmak ve kent merkezini hem bireylere hem topluma yarar sağlayan bir değere dönüştürmek suretiyle sosyal, kültürel ve çevresel faydaya ulaşmıştır (Şekil 5, 6).

Özel sektör açısından bakıldığında, 2017–2021 arası dönemde batı ırmak kıyısında bulunan ticari işletmelerin Belediyeye ödedikleri toplam emlak vergisi 1.967.720 TL iken, elde ettikleri finansal gelir toplamda 13.456.740 TL olmuştur. Fayda-maliyet analizi, batı ırmak kıyısında bulunan ticari işletmelerin 5 yıl içindeki kazançlarının %15'ini emlak vergisi yoluyla kamuya aktardığını ortaya koymaktadır. Proje alanındaki özel mülk sahiplerinin, Manavgat ırmak Kıyısı Düzenleme Projesinin yatırım maliyetine finansal bir katkı sunmadıkları halde gayrimenkul fiyatlarındaki değer artışları ve kira geliri artışları üzerinden proje sayesinde ciddi bir finansal kazanç elde ettiği görülmektedir. Bu ticari işletmeler, proje süresince kamunun üzerine aldığı risk ve maliyeti belli oranda üstlendiler, elde ettikleri finansal kazançla layık oldukları ve bu kazancı hak ettikleri söylenebilirdi. Manavgat ırmak Kıyısı Düzenleme Projesi örneğinde özel sektörün projeye finansal açıdan destek olmaması, kamusal yatırımın proje geri dönüş süresinin uzamasına ve sosyal adaletin bir ölçüde zede-

**Tablo 8.** Batı ırmak kıyısındaki ticari işletmeler açısından fayda-maliyet analizi

Yıl	Maaliyet (TL)	Fayda (TL)	Net kâr (TL)
2017–2018	282570	1806000	1523432
2018–2019	324950	1927140	1602190
2019–2020	373700	2505000	2131300
2020–2021	448400	3211100	2762700
2021–2022	538100	4007500	3469400
Toplam	1.967.720	13.456.740	11.489.022

\*Enflasyon farkı hesaba katılmıştır.

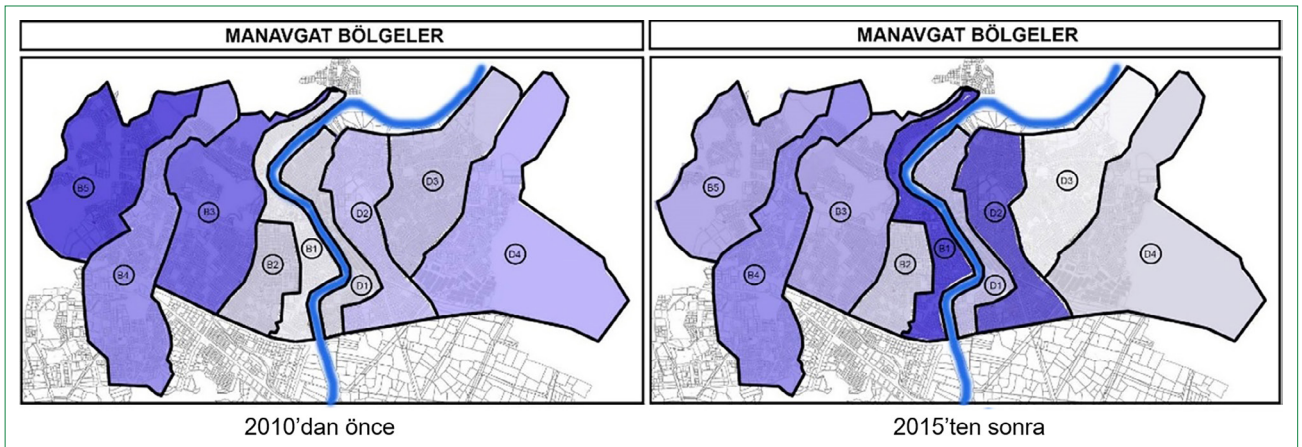
lenmesine neden olmuştur. Dünya örnekleri, kamu-özel sektör ortaklığında hayata geçirilen ırmak kıyı düzenleme projelerinde, kamunun kısa vadede ekonomik faydaya ulaştığını buna karşın özel sektör çıkarlarının devreye girmesine bağlı olarak projelerin sosyal, kültürel ve çevresel fayda üretme kabiliyetinin kısmen azaldığını ortaya koymaktadır (Afonso ve Aubyn, 2008).

Kamusal fayda ve özel fayda karşılaştırması, projeden özel mülk sahiplerinin yüksek karlar elde ettiğini, buna karşın kamunun 20 yıl gibi bir süreyle finansal anlamda zararda kalacağını göstermektedir. Sosyal adalet, bir proje sonrası ortaya çıkan artı değerlerin devlet ve toplum arasında dengeli paylaşımını gerektirir. Kamunun temsilcisi olarak Manavgat Belediyesi bu projenin artı değerinden yeterince pay alamazken, Manavgat Irmağı yakınındaki özel mülk sahipleri projenin ekonomik artı değerinin büyük çoğunluğunu elde etmiştir. Dolayısıyla projenin ürettiği özel ekonomik fayda, kamusal ekonomik faydadan daha yüksektir.

Proje alanındaki ticari ünitelerin mülkiyeti ve bu ünitelerin işletme gelirleri projedeki fırsatları oluşturmaktadır. Irmağın doğusunda bulunan ve Manavgat Belediyesine ait 10 ticari iş-

letme proje sonrasında varlığını ve kamusal mülkiyetini devam ettirmiştir. Ancak proje, ırmağın batısında özel mülkiyete ait 20 adet yeni ticari işletmenin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Projenin finansal anlamda asıl kazananları ırmağın batısındaki ticari işletmelerdir çünkü projedeki ticari kazancın büyük çoğunluğu bu işletmelere kaymıştır. Irmağın doğusunda bulunan kamuya ait ticari ünitelerin değeri ve yıllık getirisi, ırmağın batısında bulunan ticari ünitelerin çok gerisinde kalmıştır. Fırsat eşitliği açısından bakıldığında, projedeki fırsatların ağırlıklı olarak ırmağın batısındaki özel mülk sahiplerince kullanıldığı, projedeki fırsatlardan geniş toplum kesimlerinin ve Belediye'nin daha az faydalandığı görülmektedir.

Proje hem Manavgat ilçe genelinde hem de proje alanında artı ekonomik değer üretmiştir. Proje, kent sakinlerinin çoğunu memnun etmiş, doğrudan ve dolaylı yollarla herkesin finansal gelirini bir ölçüde arttırmıştır. Manavgat'ta ırmak kıyı düzenleme projesine bağlı olarak gerçekleşen gayrimenkul değer artışlarının mekânsal dağılımı, proje alanı ve yakın çevresindeki özel mülk sahiplerinin servetlerini, diğer kent sakinlerine kıyasla daha fazla arttırdığını göstermektedir (Şekil 4). Bu tek yönlü bulgudan hareketle servet konsantrasyonu açısından bakıldığında projenin ürettiği servetin geniş toplum kesimleri arasında yeterince dengeli paylaşılmadığı, servetin belli bir toplum kesiminde yığıldığı sonucuna ulaşılabilir. Ancak bu konuda kesin bir yargıya varabilmek için yalnızca gayrimenkul sektöründeki özel durumu incelemek yetmez; ilçedeki tüm ekonomik sektörlerin yıllar içinde ürettiği servet kazanımının/ paylaşımının ve bunun mekânsal yansımalarının incelenmesi gerekir. Gayrimenkul sektörü özelinde ortaya çıkan yukarıdaki sonuç, emlak vergisi uygulaması dışında gayrimenkul değer artışlarının ürettiği serveti (kentsel rantı) çoklu taraflar arasında dengeli paylaştıracak yasal ve kurumsal düzenlemelerin Türkiye'de yetersiz olması ile yakından bağlantılıdır. Kentsel projelerin ürettiği artı değerlerin belli bir sosyal grupta yığılmasını önlemek ve serveti geniş toplum kesimleri arasında dengeli paylaştırmak için dünyada altyapı harcamalarına katılma payı, kentsel iyileştirme katkısı, etki ücreti, vergi artırımı finansmanı,



**Şekil 4.** Proje öncesi ve proje sonrası gayrimenkul değer artışlarının 9 bölge bazında mekâna yansımaları (Kaynak: Yazarlar tarafından üretilmiştir, 2022).



Şekil 5. Proje öncesi Manavgat Irmak Kıyısı.



Şekil 6. Proje sonrası Manavgat Irmak Kıyısı.

ortak mülk geliştirme, imar hakları devri gibi çok çeşitli “değer yakalama araçları (value capture tools)” kullanılmaktadır.

Mülkiyet konsantrasyonu açısından da durum servet konsantrasyonuna benzerdir. Proje sonrası Manavgat Belediyesi elindeki kamusal mülkiyetleri korumuş ancak ilçedeki kamusal mülkiyet oranını arttıramamıştır. Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi, keskin sınırlara sahip bir proje değildir; mekânsal bütünleşmeyi desteklemekte ve herkes için erişilebilir kamusal mekanlar oluşturmaktadır. Proje, açık yeşil alan, spor alanı ve ticari alanlardan oluşan karma bir kullanım ortaya çıkarmıştır. Mekânsal adalet perspektifinden bakıldığında, projenin geçirgenli sınırlar ürettiği, projede yeterli kamusal alanların ayrıldığı ve karma kullanımın tercih edildiği görülmektedir.

## 6. Sonuç

Kamusal yatırımlar ile hem toplumların temel ihtiyaçlarını karşılamak hem de kamuya finansal ve sosyo-çevresel geri dönüşler sağlamak amaçlanmaktadır. Kentsel alanlarda ırmak boyu rekreatif alan düzenlemeleri çoğunlukla bir kamusal yatırım özelliği taşımaktadır. Kamusal otoriteler, âtıl veya kötü durumda olan kent içinde kalmış ırmakların kıyıları boyunca bisiklet ve yaya yolları, eğlence, dinlenme ve toplanma mekanları, oturma üniteleri, seyir terasları, çocuk parkları, spor alanları vb. kullanımları içeren rekreatif düzenlemeler yapmak suretiyle canlandırmak ve kentlere bu alanları kazandırmak istemektedirler. Kamusal yatırımlar gerçekleştiği çevreyi çoğunlukla sosyo-çevresel ve ekonomik anlamda olumlu etkilemekte, gayrimenkul değer artışlarına neden olmaktadır. Kamusal yatırımlar sonucu ortaya çıkan değer artışlarının miktarı ve bu değerlerin paylaşımı, sosyal haklar ve adalet ile yakından ilişkili bir konudur.

Araştırma sonuçları, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi'nin Manavgat Belediyesi'ne kısa ve orta vadede finansal bir yük getirdiğini, bununla beraber projenin kamu yararı amacıyla başlatıldığını, Manavgatlıların yaşam kalitesini artırmayı ve ilçenin olumlu imajını güçlendirmeyi hedeflediğini, bu sebeple uygulayıcı ve finansör kurum olan belediyenin projeden doğrudan finansal bir kazanım beklediğini ortaya koymuştur. Gerçekten de proje ile kent sakinlerinin ortak ve yerel nitelikteki ihtiyaçları karşılanmış, kent-ırmak ilişkisi sağlıklı bir yapıya kavuşturulmuş, insanlara yaşanabilir ve sürdürülebilir çalışma ve dinlenme alanları sunulmuştur. Proje tamamlandıktan sonra ırmağa cepheli veya yakın durumda olan gayrimenkullerin değerinde önemli bir artış olduğu saptanmıştır. Ayrıca kent genelindeki yeme içme ve eğlence mekânlarının yeni yer seçiminde anılan proje etkili olmuştur. Irmağa paralel uzanan batı yönündeki cadde, kafelerin ve restoranların yoğun olarak yer aldığı bir aksa dönüşmüş, burası “Kafeler Caddesi” olarak anılmaya başlanmıştır.

Çoğunlukla yerel yönetimler eliyle ve kamusal sermaye kullanılarak hayata geçirilen ırmak kıyı düzenleme projelerinin ne kadarlık bir artı değer ortaya çıkardığı, ortaya çıkan artı değer

kamuya ve özel mülk sahiplerine geri dönüşünün nasıl olduğu ve nihayetinde sosyal adaletin tesis edilip edilmediği konusunun incelendiği bu çalışmada, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi'nde projenin ortaya çıkardığı dolaylı finansal kazanımlar ve sosyo-çevresel fayda düşünüldüğünde orta vadede Belediye finansal açıdan zarardaymış gibi gözükse de uzun vadede kamunun aslında karda olduğu anlaşılmıştır. Belediyenin proje ile amaçladığı kamu yararını tam anlamıyla sağlama hedefine ulaşmasına az kaldığı söylenebilir. Manavgat Belediyesi'nin yaptığı bu kamusal yatırımın finansal anlamda karşılığını alması, projenin ürettiği artı değeri kamuya geri aktaran yasal/kurumsal araç ve mekanizmaların eksikliği nedeniyle 20 yıl gibi bir zaman alacaktır. Proje alanındaki özel mülk sahiplerinin, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin yatırım maliyetine finansal bir katkı sunmadıkları halde gayrimenkul fiyatlarındaki değer artışları ve kira geliri artışları üzerinden proje sayesinde ciddi bir finansal kazanç elde ettiği görülmektedir. Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesi örneğinde özel sektörün projeye finansal açıdan destek olmaması, kamusal yatırımın proje geri dönüş süresinin uzamasına ve sosyal adaletin bir miktar zedelenmesine neden olmuştur.

Araştırma, Manavgat Irmak Kıyı Düzenleme Projesinin ortaya çıkardığı değer artışlarının Manavgatlılar arasında kısmen adil paylaşıldığını ortaya çıkarmıştır. Sosyal adalet perspektifinden bakıldığında fırsat eşitliği sunma, servet konsantrasyonunu ve mülkiyet konsantrasyonunu önleme anlamında ORTA, mekânsal adaleti ve kamu yararını sağlama anlamında GÜÇLÜ şekilde projenin Manavgat'ta sosyal adalet oluşumuna katkıda bulunduğu ortaya konmuştur. Sosyal adaletin sağlanması, kamusal yatırımlar sonucu ortaya çıkan artı değer için kentsel paydaşlar arasında daha dengeli ve adil paylaşımını gerektirmektedir. Türkiye kentlerinde kentsel yatırımlar sonrası üretilen artı değerlerin dengeli ve adil şekilde paylaşılmasının arkasında bu konuda etkin bütünleşik ve koordineli bir yerel yönetim yaklaşımının sergilenmemesi; değer artışının üretimi, yönetimi, sosyo-çevresel amaçlarla kullanımı ve paydaşlar arasında adil bölüşümü konusunda etkin bir yasal/kurumsal çerçevenin olmaması; ve imar uygulama araçlarının yetersizliği yatmaktadır. Bu sebeple Türkiye'de yerel yönetimlere, kentsel yatırımlardan finansal olarak geri dönüş almak ve yerleşmede sosyal adaleti tesis etmek için kullanabilecekleri alternatif değer yakalama araçları sunulmalıdır.

Sosyal adaleti ölçmek gerçekten güç ve karmaşık bir konudur. Zaman ve imkan ölçüsünde çeşitli kısıtlılıklarla tamamlanan bu çalışmada belli bir kentsel proje özelinde sosyal adalet ölçümünün küçük bir denemesi yapılmıştır. Kısıtlılıklarına rağmen çalışma, sosyal adaletin mekânsal bir bileşenin mutlaka olduğunu, sosyal adaletin toplumsal olarak üretilen bir olgu olduğunu ve ırmak kıyılarının sosyal adaletin tesisinde ihmal edilmemesi gereken yerler olduğunu göstermesi bakımından önem arz etmektedir. Çalışmanın, karmaşık ve çekişmeli bir alan olan kent içi ırmak kıyılarının planlanma sürecinde sosyal adaletin yeri ve potansiyelinin daha iyi anlaşılması hususuna katkıda bulunması ümit edilmektedir.

## Kaynaklar

- Adams, D. & Watkins, C. (2014). The value of planning. RTPPI Research Report No.5.
- Afonso, A. & Aubyn, M.S. (2008). Macroeconomic rates of return of public and private investment crowding-in and crowding-out effects. European Central Bank Working Paper Series No. 864.
- Alonso, W. (1964). Location and land use. Harvard University Press.
- Andersen, B., & Røe, P. G. (2017). The social context and politics of large scale urban architecture: Investigating the design of Barcode, Oslo. *European Urban and Regional Studies*, 24(3), 304-317. <https://doi.org/10.1177/0969776416643751>.
- Artia, S. & Ibrahim, A. M. (2018). Accessible and inclusive public space: The regeneration of waterfront in informal areas. *Urban Research & Practice*, 11(4), 314-337. <https://doi.org/10.1080/17535069.2017.1340509>.
- Avni, N. (2017). 'So long, and thanks for all the fish?' Examining the built and cultural heritage of the Jaffa port redevelopment. *International Journal of Heritage Studies*, 23(8), 679-694. <https://doi.org/10.1080/13527258.2017.1317647>.
- Avni, N., & Fischler, R. (2020). Social and environmental justice in waterfront redevelopment: The Anacostia River, Washington, D.C. *Urban Affairs Review*, 56(6), 1779-1810. <https://doi.org/10.1177/1078087419835968>.
- Bjelland, M.D. & Noyes, I. (2017). Urban revitalization in a neoliberal key: Brownfield redevelopment in Michigan. *Urban Transformations: Geographies of Renewal and Creative Change*, Taylor and Francis.
- Blackorby, C., Bossert, W. & Donaldson, D. (2002). Utilitarianism and the theory of justice. *Handbook of social choice and welfare*, 1, 543-596.
- Boland, P., Bronte, J. & Muir, J. (2017). On the waterfront: neoliberal urbanism and the politics of public benefit. *Cities*, 61, 117-27. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.08.012>.
- Bryson, J. (2013). The nature of gentrification. *Geography Compass*, 8, 578-87. <https://doi.org/10.1111/gec3.12056>.
- Brownill, S. (2013). Just add water: Waterfront regeneration as a global phenomenon. In M. E. Leary & J. McCarthy (Eds.), *The Routledge Companion to urban regeneration* (pp. 45-55). Routledge.
- Chang, T. C., Huang, S. & Savage, V. R. (2004). On the waterfront: Globalization and urbanization in Singapore. *Urban Geography*, 25(5), 413-36. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.25.5.413>.
- Chang, T. C. & Huang, S. (2011). Reclaiming the city: Waterfront development in Singapore. *Urban Studies*, 48(10), 2085-2100. <https://doi.org/10.1177/0042098010382677>.
- Cheung, D. M. & Tang, B. (2015). Social order, leisure, or tourist attraction? The changing planning missions for waterfront space in Hong Kong. *Habitat International*, 47, 231-40. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.006>.
- Christaller, W. (1933). Die zentralen Orte in Süddeutschland. Fischer.
- Connolly, J. & Steil, J. (2009). Introduction: Finding justice in the city. In P. Marcuse, J. Connolly, J. Novy, I. Olivo, C. Potter & J. Steil (Eds.), *Searching for the just city: Debates in urban theory and practice* (pp. 1-16). Routledge.
- Cowen, D. & Bunce, S. (2006). Debates and developments. *Competitive cities and secure nations: Conflict and convergence in urban waterfront agendas after 9/11*. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30, 427-439. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00670.x>
- Curran, W. & Hamilton, T. (2012). Just green enough: Contesting environmental gentrification in Greenpoint, Brooklyn. *Local Environment*, 17(9), 1027-42. <https://doi.org/10.1080/13549839.2012.729569>.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı [ÇŞİDB]. (2022). Mahalli idareler genel faaliyet raporları. ÇŞİDB, Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü.
- Dahan, Y. (2014). Theories of social justice. The Open University of Israel.
- Desai, R. (2012). Governing the urban poor: Riverfront development, slum Resettlement and the Politics of Inclusion in Ahmedabad. *Economic and Political Weekly*, 47(2), 49-56. <http://www.jstor.org/stable/23065609>.
- Dreze, J. P. & Stern, N. H. (1987). The theory of cost-benefit analysis. In A. Auerbach & M. Fieldstein (Eds.), *Handbook of public economics* (pp. 909-89). North-Holland.
- Eren, F. & Henneberry, J. (2022). The "glocalisation" of istanbul's retail property market. *Journal of European Real Estate Research*, 15(2), 278-294. <https://doi.org/10.1108/JERER-07-2020-0046>.
- Fainstein, S. (2009). Spatial justice and planning. Philippe Gervais-Lambony.
- Fisher, B. & Benson, B. (2004). Remaking the urban waterfront. Urban Land Institute.
- Gould, K. A. & Lewis, T. L. (2017). Green gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice. Routledge.
- Harvey, D. (1973). Social justice and the city. Johns Hopkins University Press.
- Harvey, D. & Potter, C. (2009). The right to the just city. In P. Marcuse (Eds.), *Searching for the just city: Debates in urban theory and practice* (pp. 40-51). Routledge.
- Heilbrun, J. (1981). Urban economics and public policy. St. Martin's Press.
- Hein, C. (2016). Port cities and urban waterfronts: How localized planning ignores water as a connector. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Water*, 3(3), 419-38. <https://doi.org/10.1002/wat2.1141>.
- Heynen, N., Aiello, D., Keegan, C. & Luke, N. (2018). The enduring struggle for social justice and the City. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 301-16. <https://doi.org/10.1080/24694452.2017.1419414>.
- Holden, M., Scerri, A. & Esfahani, A. H. (2015). Justifying redevelopment 'failures' within urban success stories: Dispute, compromise, and a new test of urbanity. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(3), 451-470. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12182>.
- Jauhianen, J. (1995). Waterfront redevelopment and urban policy: The case of Barcelona, Cardiff and Genoa. *European Planning Studies*, 3(1), 3-23. <https://doi.org/10.1080/09654319508720287>.
- Kim, H., Marcouiller, D. W., & Choi, Y. (2019). Urban redevelopment with justice implications: The role of social justice and social capital in residential relocation decisions. *Urban Affairs Review*, 55(1), 288-320. <https://doi.org/10.1177/1078087418759605>.
- Klosterman, R. (2003). Arguments for and against planning. In S. Campbell & S. Fainstein (Eds.), *Readings in planning theory* (pp. 86-101). Blackwell.
- Kostopoulou, S. (2013). On the revitalized waterfront: Creative Milieu for Creative tourism. *Sustainability*, 5 (11), 4578-93. <https://doi.org/10.3390/su5114578>.
- Lefebvre, H. (1991). The production of space (trans D Nicholson-Smith). Blackwell.
- Longley, P., Goodchild, M., Maguire, D. & Rhind, D. (2005). *Geographic information systems and science* (2<sup>nd</sup> ed.). John Wiley & Sons.
- Marcuse, P., Connolly, J., Novy, J., Olivo, I., Potter, C. & Steil, J. (2009). *Searching for the just city: Debates in urban theory and practice*. Routledge.
- Meydan, S. & Emür, S. (2013). Kentleşme ve kentsel rant ilişkisi: Kayseri örneği. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 22(4), 51-73.
- Mitchell, D. (2003). The right to the city: Social justice and the fight for public space. Guilford Press.
- Newman, K. (2009). Social justice, urban. In R. Kitchin & N. Thrift (Eds.), *International encyclopedia of human geography* (pp. 1-4) Elsevier.
- Ökmen, M. & Yurtsever, H. (2010). Kentsel planlama sürecinde oluşan kamusal rantın vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*, 158, 59-63.
- Pearsall, H. (2018). New directions in urban environmental/green gentrification research authors. In L. Lees & M. Philipps (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 329-45). Edward Elgar Publishing.
- Porfyriou, H. & Sepe, M. (2017). Waterfronts revisited: European ports in a historic and global perspective. Routledge.
- Rigolon, A. & Németh, J. (2018). We're not in the business of housing: Environmental gentrification and the nonprofitization of green infrastructure projects. *Cities*, 81, 71-80. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.03.016>.



- Roberts, P. (2003). Sustainable development and social justice: Spatial priorities and mechanisms for delivery. *Sociological Inquiry*, 73(2), 228-44. <https://doi.org/10.1111/1475-682X.00054>.
- Rubin, J. (2011). *A Negotiated landscape: The transformation of San Francisco's waterfront since 1950*. University of Chicago Press Economics Books. University of Chicago Press.
- Sairinen, R. & Kumpulainen, S. (2006). Assessing social impacts in urban waterfront regeneration. *Environmental Impact Assessment Review*, 26(1), 120-35. <https://doi.org/10.1016/j.eiar.2005.05.003>.
- Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2022, Ağustos 27). Kamu yatırımlarının sektörlerimize göre dağılımı. Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı. <https://www.sbb.gov.tr/yatirimlar/yatirimlarin-sektorel-dagilimi/#prettyPhoto>.
- Smith, H. & Ferrari, M. S. G. (2012). *Waterfront regeneration: Experiences in city building*. Routledge.
- Soja, E. W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.
- Srinivasan, T. N. (1994). Human development: A new paradigm or reinvention of the wheel?, *American Economic Review*, 84, 238-243. <https://www.jstor.org/stable/2117836>.
- Soyocak-Özalp, S. (2020). Yönetim tartışmalarında kamu yararından kamu tercihine ve kamu değerine. *Akademik Hassasiyetler*, 7(13), 241-265.
- Sugden, R. (1993). Welfare, resources and capabilities: a review of inequality reexamined by Amartya Sen. *Journal of Economic Literature*, 31, 1947-1962. <https://www.jstor.org/stable/2728332>.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. & Rodriguez, A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 34(3), 542-77. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00254>.
- Świerczewska-Pietras, K. (2015). Restoring the riverside in a city: an examination of best practices for port revitalisation. *Bulletin of geography (Socio-economic series)*, 29, 137-143. <https://doi.org/10.1515/bog-2015-0030>.
- Taşan-Kok, T. & Sungu-Eryılmaz, Y. (2011). Exploring innovative instruments for socially sustainable waterfront regeneration in Antwerp and Rotterdam. In G. Desfor, J. Laidley, Q. Stevens & D. Schubert (Eds.), *Transforming urban waterfronts: Fixity and flow* (pp. 257-73). Routledge.
- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel arsa, altyapı ve hizmetler*. Türk Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Umay, M. A. (2006). Kentsel rantlar nedeniyle oluşan gelirlerden kamunun pay alması gerekmez mi?, *Mali Kilavuz Dergisi*, 31.
- Teschner, N. (2018). The battle over the commons in port cities. *Urban Geography*, 40(7), 918-937. <https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1506613>.
- Valli, C. & Hammami, F. (2021). Introducing business improvement districts (BIDs) in Sweden: A social justice appraisal. *European Urban and Regional Studies*, 28(2), 155-172. <https://doi.org/10.1177/0969776420925525>.
- Von Thünen, J. H. (1826). *Der isolierte stat in beziehung auf land-wirtschaft und nationalökonomie*. Hamburg.
- Varcan, N., Taraktaş, A. & Hacıköylü, C. (2013). *Yerel yönetimler*. Anadolu Üniversitesi Açık Öğretim Fakültesi Yayını No: 2928.
- Wescoat, J. L. & White, G. F. (2003). *Water for life: Water management and environmental policy*. Cambridge University Press.
- Wessells, A. T. (2014). Urban blue space and 'The Project of the Century': Doing justice on the Seattle waterfront and for local residents. *Buildings*, 4(4), 764-84. <https://doi.org/10.3390/buildings4040764>.
- Wolch, J., Pincetl, S. & Pulido, L. (2002). Urban nature and the nature of urbanism. In M. Dear (Eds.), *From Chicago to L.A.: Making sense of urban theory*. Sage Publications.
- Young, I. (1990). *Justice and the politics of difference*. Princeton University Press.